

Charmantes, renoviertes 76 m² Tiny-Townhouse mit westseitigem Garten (Privatverkauf)



Objektnummer: 5408/234

Eine Immobilie von ValorDomo Immobilien GmbH

Zahlen, Daten, Fakten

Adresse	Henriettenweg 5
Art:	Haus - Reihenmittelhaus
Land:	Österreich
PLZ/Ort:	9020 Klagenfurt am Wörthersee
Baujahr:	1949
Alter:	Neubau
Wohnfläche:	76,30 m ²
Zimmer:	4
Bäder:	1
WC:	2
Terrassen:	2
Garten:	180,00 m ²
Keller:	30,00 m ²
Heizwärmebedarf:	E 170,00 kWh / m ² * a
Gesamtenergieeffizienzfaktor:	G 4,23
Kaufpreis:	259.000,00 €
Betriebskosten:	80,00 €
Heizkosten:	120,00 €
Infos zu Preis:	

BK zT geschätzt, da Haus nicht laufend benutzt wurde.

Ihr Ansprechpartner

DI Harald English

ValorDomo Immobilien GmbH
Henriettenweg 3
9020 Klagenfurt

H +43 463 31311

Gerne stehe ich Ihnen für weitere Informationen oder einen Besichtigungstermin zur Verfügung.



Finanzierungsbeispiel

Objekt 5408/234 Klagenfurt 76 m²

Charmantes, renoviertes 76 m² Tiny-Townhouse mit westseitigem Garten (Privatverkauf)

Kaufpreis EUR 259.000	Nebenkosten (5,00%) EUR 12.950	Gesamtbetrag EUR 271.950
Eigenkapital (Beispiel) EUR 60.000	Eigenkapital (%) 22%	Finanzierungsbedarf EUR 211.950
Kreditlaufzeit 30 Jahre	Fixzins 25 Jahre (Beispiel) ab 3,250%	
Kreditrate (monatl.) EUR 954	Betriebskosten EUR 200	Gesamtkosten (monatl.) EUR 1.154

Beispiel ohne Gewähr. Für ein maßgeschneidertes Finanzierungsangebot empfehlen wir Ihnen gerne einen Finanzdienstleister oder eine Bank.

Mai 2024

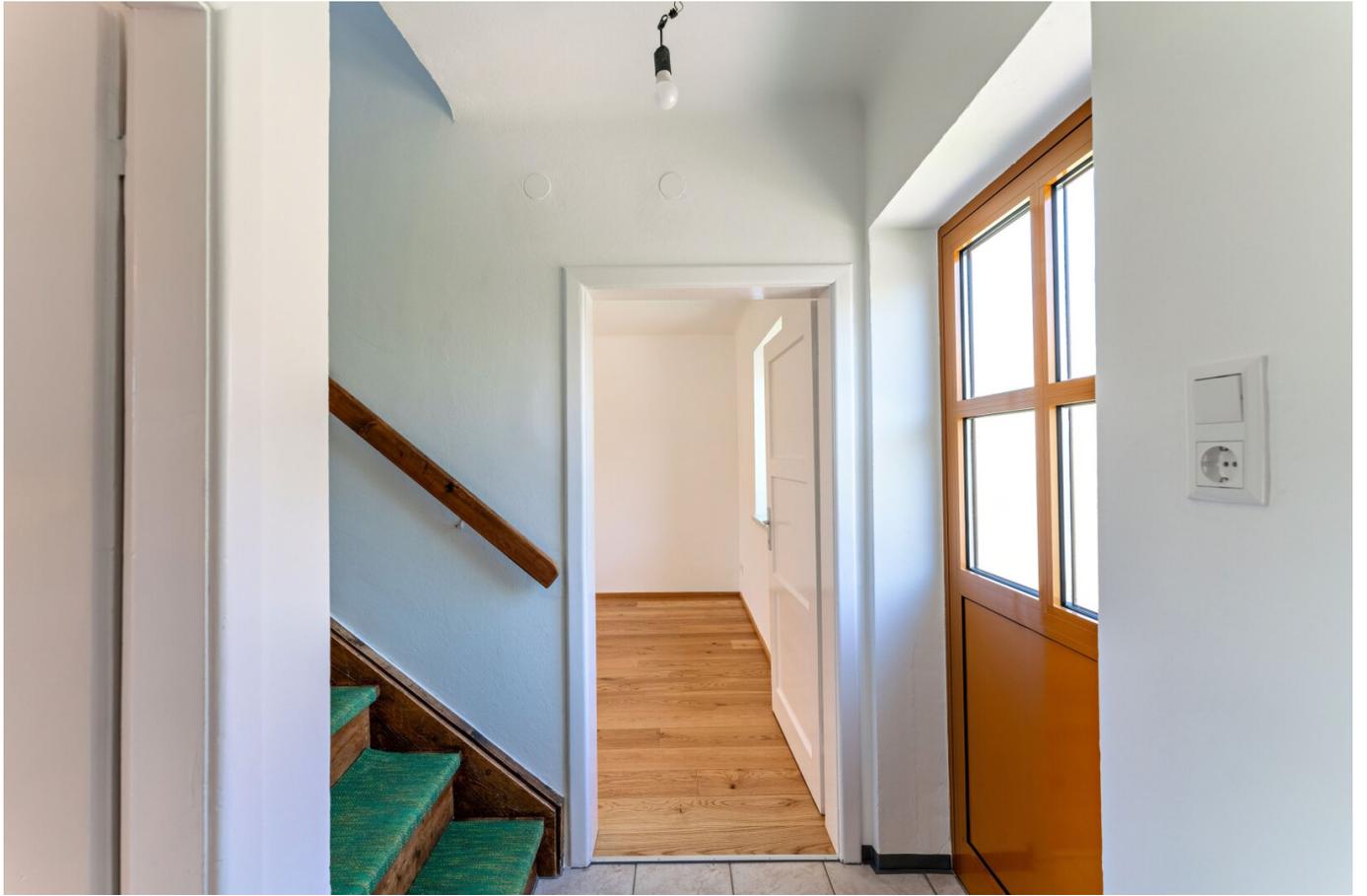












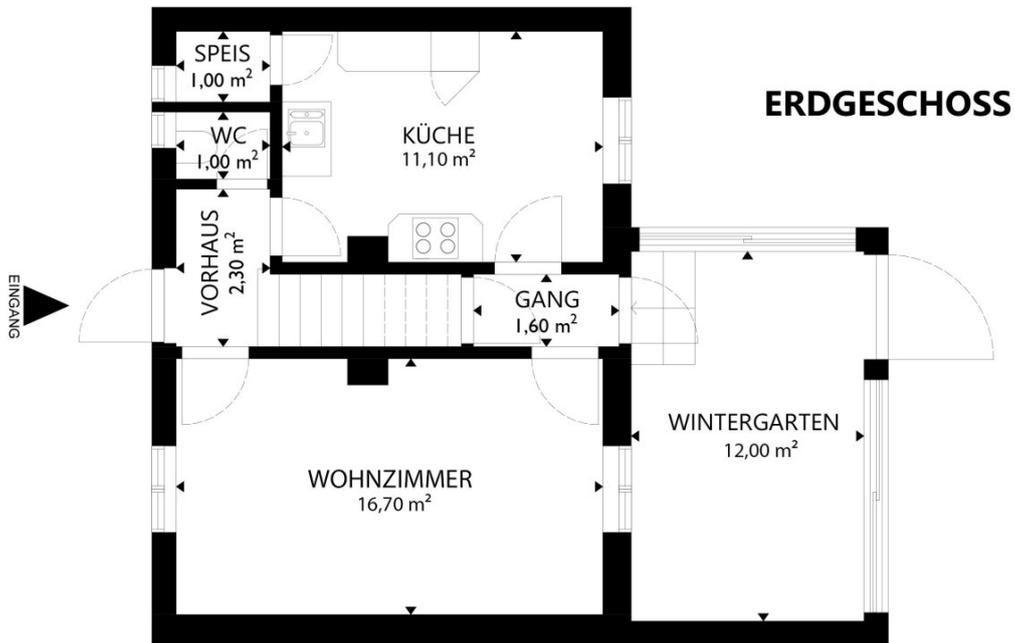




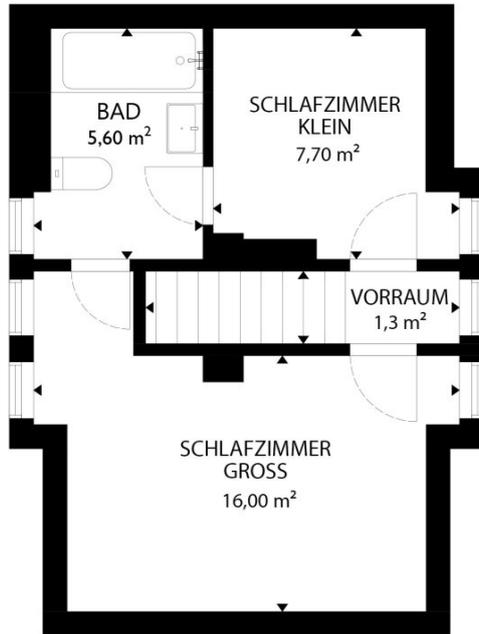








Symbolbild!
Bitte Naturmaße nehmen!



OBERGESCHOSS

Symbolbild!
Bitte Naturmaße nehmen!

Objektbeschreibung

Zum **Verkauf von privat (daher provisionsfrei)** steht ein **charmantes kleines Reihenhaus** mit rund **76 m² Wohnfläche** inklusive einem hellen Wintergarten in **Klagenfurt-Welzenegg**. Es wurde ca. 1949 erbaut. Der Veranda-Zubau, eine thermische Dämmung der Außenwände und neue Kunststofffenster wurden im Jahr 1998 realisiert.

Es verfügt im **Erdgeschoss** über: Vorraum, Toilette, Küche, Abstellraum, Wohnzimmer und Wintergarten.

Im **Obergeschoss** befindet sich ein größeres und ein kleineres Schlafzimmer und ein schönes Bad mit Toilette, Wanne und Waschmaschinenanschluss.

Das schmucke Haus wurde im Frühjahr 2024 frisch und liebevoll renoviert. Folgendes wurde erneuert:

- Neuer **Elektroverteilerkasten**, neue Schalter und Steckdosen vom **Fachbetrieb**. Prüfung der **E-Anlage mit Attest** liegt vor.
Die Stadt Klagenfurt muss noch einen Teil der E-Zuleitung vom Dach erneuern (das wird ca. 800 EUR kosten)
- Einbau einer **Carbon-Flächen-Fußbodenheizung** in Wohnzimmer, Wintergarten und den beiden Schlafzimmern im Obergeschoss. Die **Heizung** ist je Raum **elektronisch regelbar** und **WLAN-fähig**.
- Neue Heizkörper in Küche und Toilette.
- Verlegung eines neuen, **hochwertigen Weitzer-Eichen-Parketts** in den Wohnräumen
- Die Küche wurde komplett grundgereinigt, **Herd und Dunstabzug sind nagelneu** und die Küchenarmatur wurde ebenfalls erneuert. Küchenschränke, Spüle und Kühlschrank sind Bestand.
- **Neue Toilette** im EG
- Bad im OG teilweise neue Garnituren und neue Silikonfugen
- Zimmertüren **neu gestrichen**
- **Wände** und **Decken** neu gestrichen
- **Stiegenaufgang** straßenseitig **komplett erneuert**
- Teppich Treppenhaus erneuert
- **Wintergarten** außen neu gestrichen
- **Kellerwände** neu **verputzt** und **gestrichen** (Nutzbarkeit dennoch eingeschränkt, da der Keller nicht als dichte Wanne ausgeführt ist!)
- Kleiner "**Weinkeller**" wurde eingerichtet

Weitere Eigenschaften des Hauses

- 2-fach verglaste **Kunststofffenster** aus 1998
- Außenwände mit **9 cm natürlichem Kork gedämmt**

- Obergeschoss mit Holzständerbauweise und Heraklith (Holzwolleplatten) innen ausgeführt.

Der **westseitige Garten ist rund 180 m²** groß und bietet neben **zwei Terrassen** auch noch eine kleine Garage, die gut für Gartengeräte oder Fahrräder nutzbar ist, weniger für ein Auto (außer einem sehr kleinen). Zum südlichen Nachbargrundstück ist **noch ein dauerhafter Zaun zu errichten**.

Das **Haus wird privat** und **provisionsfrei** im Zuge einer **Verlassenschaft verkauft**. Über den **Kaufpreis kann verhandelt** werden.

Besichtigungen sind nahezu täglich möglich, aber bitte nur nach vorheriger telefonischer Vereinbarung.

Noch nichts gefunden? Wir informieren Sie über geeignete Immobilienangebote noch vor allen anderen.

Legen Sie jetzt Ihren individuellen Suchagenten unter folgendem Link an. Wir schicken Ihnen passende Immobilien exklusiv vorab zu.

[Suchagent anlegen](https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de) - <https://valordomo-immobilien.service.immo/registrieren/de>

Wir weisen darauf hin, dass zwischen dem Vermittler und dem Auftraggeber ein familiäres oder wirtschaftliches Naheverhältnis besteht.

Infrastruktur / Entfernungen

Gesundheit

Arzt <1.175m
Apotheke <575m
Krankenhaus <950m
Klinik <1.600m

Kinder & Schulen

Schule <825m
Kindergarten <175m
Universität <1.500m
Höhere Schule <2.075m

Nahversorgung

Supermarkt <250m
Bäckerei <675m
Einkaufszentrum <1.400m

Sonstige

Bank <500m

Geldautomat <1.075m

Post <825m

Polizei <675m

Verkehr

Bus <175m

Autobahnanschluss <1.850m

Bahnhof <1.125m

Flughafen <1.775m

Straßenbahn <5.650m

Angaben Entfernung Luftlinie / Quelle: OpenStreetMap